

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0893/2016
Amt/Aktenzeichen 50/51/QuM	Datum 13.06.2016	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 14.06.2016			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Verkehrsausschuss	Kenntnisnahme	22.06.2016	Ö
Jugendhilfeausschuss	Kenntnisnahme	29.06.2016	Ö
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Kenntnisnahme	30.06.2016	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	30.06.2016	Ö

Betreff: Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg hier: Ergebnis der "Planungswerkstatt" und weitere Vorgehensweisen		
Mainz, 13.06.2016	Mainz, 13.06.2016	Mainz, 13.06.2016
gez. Merkator	gez. Grosse	gez. Eder
Kurt Merkator Beigeordneter	Marianne Grosse Beigeordnete	Katrin Eder Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der **Verkehrsausschuss**, der **Jugendhilfeausschuss**, der **Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg** und der **Bau- und Sanierungsausschuss** nehmen die Beschlussvorlage zur Kenntnis.

1. Sachverhalt

Lerchenberg ist nach dem städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung als reines Wohngebiet konzipiert, dessen lokale Ökonomie sich im Wesentlichen auf die Nahversorgung beschränkt. Im Stadtteil waren im Jahr 2003 etwa 1.300 m² an Einzelhandelsflächen vorhanden, die mit wenigen Ausnahmen auf das Einkaufszentrum 'Hindemithstraße' entfallen. Mit ca. 0,29 m² Einzelhandelsfläche pro Einwohner ist die Versorgung als gering zu bewerten. Etwas mehr als $\frac{3}{4}$ der Ladenflächen sind auf den täglichen Bedarf an Lebensmitteln sowie auf Tabak, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel ausgerichtet. Die derzeitige Ankernutzung ist ein Supermarkt ('nahkauf') auf einer Fläche von ca. 700 m². Bei der Gestaltung der Läden und der Einkaufsstraße sind vielfach Elemente aus der Entstehungszeit (1970) erhalten. Das individuelle, unmodernisiert wirkende Erscheinungsbild des Einkaufszentrums hebt sich damit merklich von neu errichteten Einkaufszentren ab. Beliebte Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche sind der 'Platz am Brunnen' sowie die Außenbereiche der Gastronomie zwischen den Ladenzeilen.

Ein großes Risiko geht allerdings von der Einzelhandelsentwicklung im Umfeld des Stadtteils aus. Eine besondere Gefahr und tendenziell schädliche Wirkung diagnostiziert das Zentrenkonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Mainz, das nicht integrierte Super- oder Discountmärkte entlang der Landesstraße L 426, Essenheimer Straße auf Mainzer oder Ober-Olmer Seite konstatiert. Bereits gegenwärtig leiden die Gewerbetreibenden unter der Konkurrenz der Lebensmittelmärkte in Richtung Ober-Olm sowie im Nachbar-Stadtteil Drais.

Zur Behebung dieser Mängel wurde für das Regionalfenster 'Mainz-Lerchenberg' im Jahr 2009 ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet. In diesem wurde die Durchführung einer 'Planungswerkstatt Einkaufszentrum' als Schlüssel-Projekt hervorgehoben und die Ziele und Erwartungen an dieses festgelegt. Zur Vorbereitung der Planungswerkstatt wurden die Zielvorgaben in erneuten Beteiligungsrounds auf ihre Aktualität überprüft und ergänzt. Im Rahmen der zwei geplanten Termine sollte ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung, Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums erarbeitet werden.

Im August 2015 wurden drei Büros mit der Planung von Konzeptideen beauftragt. In zwei Werkstatt-Terminen, jeweils am 14. Oktober und am 14. Dezember 2015, wurden die Entwürfe mit VertreterInnen der Verwaltung, Ortspolitik, BürgerInnen, EigentümerInnen und Gewerbetreibenden diskutiert. Bei dem ersten Termin wurden noch keine ausgearbeiteten Konzepte, sondern Analysen und erste Ideen vorgestellt. Alle an die eingeladenen Büros gerichteten Fragen und die gegebenen Anregungen wurden schriftlich festgehalten und den Büros für die weitere Bearbeitung ihrer Entwürfe zur Verfügung gestellt. Die im Rahmen des 1. Werkstatttermins vorgestellten Ideen wiesen starke Unterschiede auf. Stark städtebaulich orientierte Ansätze standen neben stark hochbaulichen Ansätzen. Über alle Konzeptüberlegungen wurde deutlich, dass das Zentrum umfangreiches Potenzial für eine Weiterentwicklung aufweist. Im Rahmen der 2. Planungswerkstatt haben die Büros ihre weiter ausgearbeiteten Überlegungen zur Neugestaltung des 'Einkaufszentrums' einschließlich seiner Übergangsbereiche vorgestellt.

Im Folgenden werden die Konzepte der drei an der Planungswerkstatt teilnehmenden Architekturbüros in kurzer Form vorgestellt. Daran anschließend findet sich jeweils eine Bewertung seitens des Auswahlgremiums im Rahmen des Verfahrens vor. Diese ist als Begründung für das Ergebnis der 'Planungswerkstatt' zu sehen.

Syra Schoyerer Architekten BDA

Vorgeschlagen wird ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung sowie zur Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums. Alle mit Nutzungen identifizierten Bausteine tragen dazu bei, das Einkaufszentrum zu einem identitätsstiftenden Ort mit gut proportionierten Platzflächen, Passagen und Durchwegungen als städtebaulich und architektonisch homogenes Ensemble zu entwickeln.

- Schaffung von Barrierefreiheit durch Rampen in der Passage und Aufzüge zur Regerstraße, zur barrierefreien Anbindung der nördlich des EKZ an der Regerstraße gelegenen Bereiche
- Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch Vollversorger und Discounter jeweils an den Stirnseiten der Passage
- Erweiterung von wohnbaulichen und sozialen Nutzungen durch Aufstockung der Bestandsgebäude entlang der Regerstraße und in den OGs über dem Vollversorger an der westlichen Stirnseite des EKZ (z.B. Stadtbibliothek, Flächen für Vereinsleben, Seniorentreff, Krabbelstube, Hausaufgabenbetreuung)
- Adressbildung, d.h. Attraktivierung des äußeren Erscheinungsbildes des Einkaufszentrums entlang der Hindemithstraße durch Erweiterung der Ladenlokale
- Verkehrsberuhigung der nördlichen Fahrbahnspur der Hindemithstraße auf eine Fahrspur (Einbahnstraße) mit Längsparkern (Kurzzeitparker) / Nutzung der gewonnenen 5 bis 7 m zur Boulevardausbildung
- Schaffung von Parkdecks über dem Discounter an der östlichen Stirnseite des EKZ und unter dem neuen Brunnenplatz, u.a. als Ausgleich für entfallende Stellplätze im Bereich der Hindemithstraße sowie zur Ergänzung des Status quo (286 zusätzliche Stellplätze)
- Erhöhung der generationenübergreifenden Aufenthaltsqualität und Aufwertung der öffentlichen Bereiche durch Aufenthaltsflächen als Gartenanlagen, Spielplätze, Sportplätze, etc. über dem 1. OG der Passagenordzeile entlang der Hindemithstraße / Verbindung mit dem Gegenüber (Regerstraße) über Stege / Schaffung eines Cafés am Brunnenplatz
- Neubau eines Hotels am neuen Brunnenplatz oder im Bereich der Brucknerstraße, d.h. im Osten der Einkaufspassage



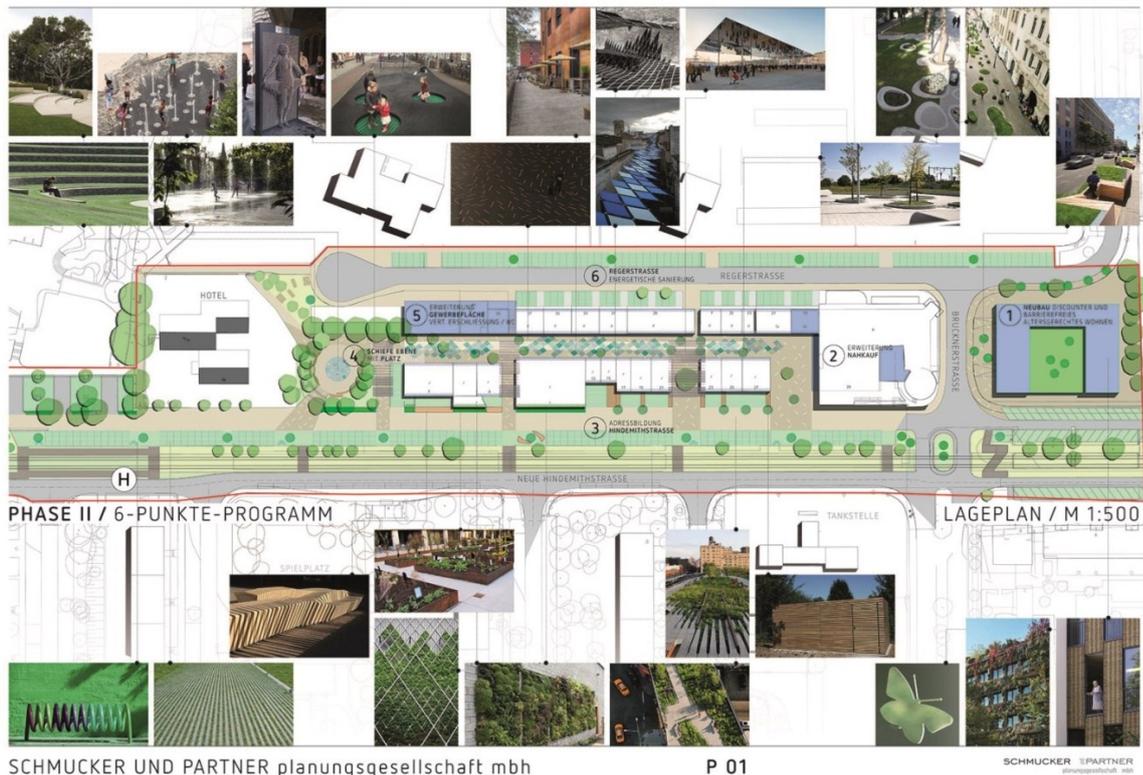
Bewertung durch das Auswahlgremium

In der Gesamtbeurteilung des städtebaulichen Konzeptes wird festgehalten, dass es den Verfassern sehr gut gelungen ist, einen Mittelweg aus Bauen im Bestand und visionären, gut umsetzbaren Ansätzen zu entwickeln. Wesentlich hierfür sind angemessen zugeschnittene Baublöcke und eine klare Kanten- und Raumbildung.

Als besondere Stärke der Arbeit werden die Zugänge in das Zentrum, besonders aus der Regerstraße und die gelungene Adressbildung zur Hindemithstraße gesehen. Positiv ist auch die architektonische Ausrichtung des Gebäudes nach Süden. Da nur die Gebäude im Norden aufgestockt werden, bleibt die Belichtung des Zentrums gewährleistet. Auch die Lage und Erschließung der Lebensmittelversorger ist aus fachlicher Sicht logisch und funktional. Der Fußweg, der sich ringförmig abbildet ist gut vorstellbar. Aus verkehrstechnischer Sicht wird festgehalten, dass eine Einbahnstraße schwierig umzusetzen ist und dass in Bezug auf die Verkehrsführung Optimierungsbedarf besteht. Als Alternative zum Längsparken wird das Schrägparken vorgeschlagen. Positiv wird die Verlegung der Brucknerstraße zwischen Punkthaus und heutiger Parkfläche bewertet. Aus Handelssicht wird die Polbildung mit Lebensmittelversorgern an den Enden des Zentrums positiv bewertet. Die Synergie der beiden Ankernutzer bringt BesucherInnen auch in das kleinteilig strukturierte Zentrum und eröffnet Spielraum für seine Entwicklung. Auch die Ansiedlung bzw. Beibehaltung des Hotels im Westen wird befürwortet. Positiv werden die damit verbundenen Effekte für die Umgebung, die Erschließung und die Belebung des Platzes gesehen.

Schmucker und Partner Planungsgesellschaft

- Eine Ansiedlung eines Discounters kann, falls nötig, im Ostteil der Einkaufsachse auf dem Parkplatz erfolgen. Als Ergänzung des Discounters wird barrierefreies, preiswertes Wohnen vorgeschlagen. Eine 4- bis 5-stöckige Bebauung soll den Neubau von der Ostseite in die vorhandene Wohnbebauung einbinden.
- Der Zugang zum Discounter liegt an der Hindemithstraße, die Anlieferung an der Regerstraße. Ein eingeschossiger Markt wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.
- Die Hindemithstraße spielt eine sehr wichtige Rolle für das Einkaufszentrum und darf auf keinen Fall als dessen Rückseite betrachtet werden. Eine Umnutzung der nördlichen Fahrbahn zu einer Shared-Space-Zone ist sinnvoll. Die Hindemithstraße soll sich für die Bewohner des Lerchenbergs attraktiv und freundlich zeigen und Qualitäten durch begrünte (eco-save) Parkplätze, Fahrradstellplätze, Straßenbegrünung und Sitzmöglichkeiten aufweisen.
- Für sinnvoll wird die Gestaltung von Urban Gardening und Farming für die EinwohnerInnen der nahe liegenden Mehrfamilienbebauung gehalten, da gemeinschaftliches Gärtnern und Pflanzen das Engagement für den Stadtteil steigert.
- Die Adressbildung der Hindemithstraße soll durch Schaffung einer durchgängigen Baulinie (durchgehendes Band aus Einhausungen zur optischen Ausblendung der Müll- und Hinterhofplätze) erzeugt werden.
- Die Zugänge zur Fußgängerzone sollen offen und einladend gestaltet werden.
- In der Fußgängerzone werden das Entfernen sämtlicher Stufen und Rampen mit Geländern und Handläufen sowie der Rückbau von Pflanzenbeeten und Fahrradständern empfohlen. Für wichtig gehalten wird stattdessen die individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Vorzonen der Ladengeschäfte.
- Der Platz als Abschluss der Fußgängerzone wird für gut und an dieser Stelle richtig gehalten. Die Aufwertung des Raumes wird durch ein einladendes Wasserspiel im Zentrum und von der Treppe ausgehenden Sitzstufen geschehen, die dem Platz den Charakter eines Amphitheaters verleihen.



SCHMUCKER UND PARTNER planungsgesellschaft mbh

P 01

SCHMUCKER | PARTNER
planungsgesellschaft mbh

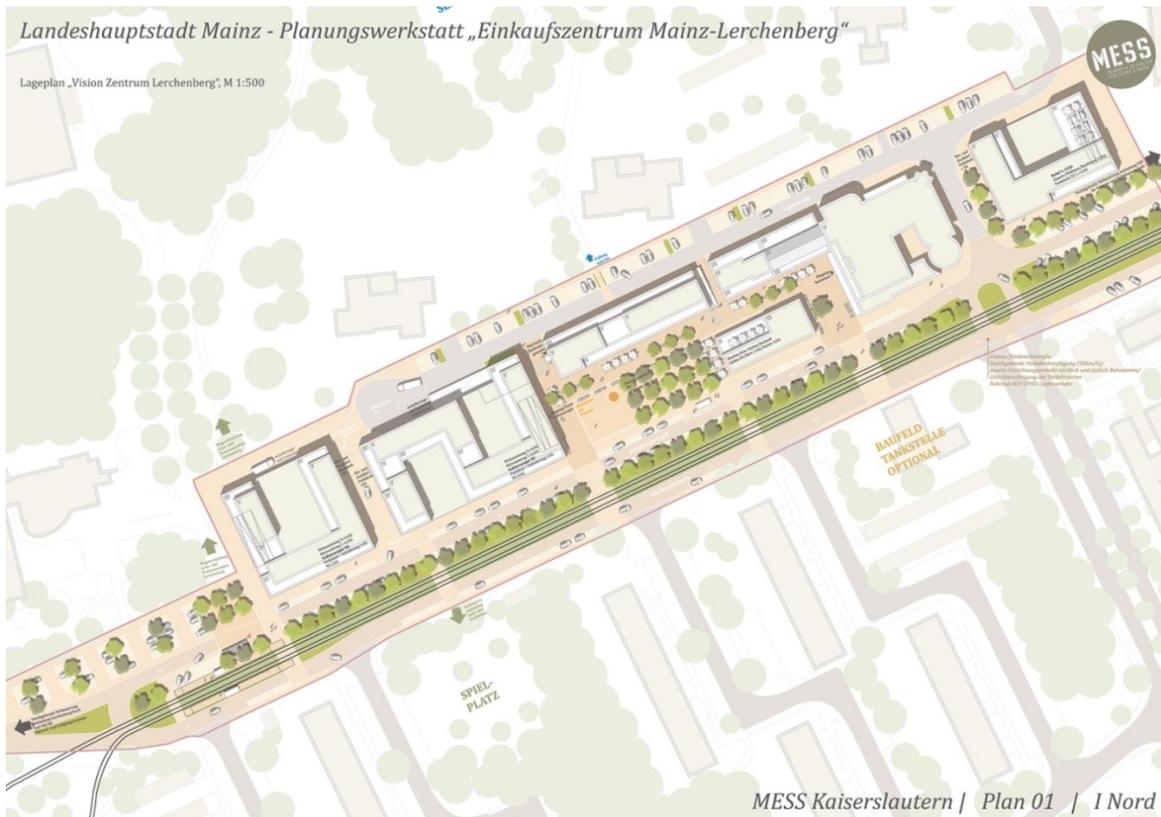
Bewertung durch das Auswahlgremium

Der besondere Schwerpunkt des Entwurfs liegt auf der barrierefreien Gestaltung der Passage und der kostengünstigen Attraktivierung der Bestandsläden. Die punktuellen Eingriffe in das Einkaufszentrum und der Neubau des Lebensmittelversorgers in Kombination mit Wohnen lassen auf eine preiswerte und zeitnahe Umsetzbarkeit schließen. Die Verknüpfung des Zentrums mit der Umgebung ist angedacht und verständlich aufgezeigt. Großen Zuspruch findet die Gestaltung des Platzes am Brunnen, der mit seiner Einfachheit und Multifunktionalität überzeugt. Die Adressbildung der Hindemithstraße über Urban Gardening zu lösen wird kritisch gesehen, gewünscht wird hier ein klarerer Eingriff, der das Einkaufszentrum zu einem Aushängeschild für den Lerchenberg macht. Auch die abfallende Attraktivierung in Richtung Westen (Standort Hotel) wird kritisch gesehen. Aus verkehrstechnischer Sicht wird festgestellt, dass nur geringe Eingriffe in die Straßen- und Wegführung vorgenommen wurden. Insbesondere der Bereich vor dem Zentrum bedarf konkreter Aussagen. Aus Handelssicht ist der Einzelhandelsbaustein im Osten zu wenig eingebunden.

Mess GbR

- Das Konzept verfolgt eine schrittweise Umsetzbarkeit der Aufwertung des bestehenden Zentrums sowie die Erweiterung des Angebots insbesondere im Lebensmittelbereich. Ziel ist die Schaffung eines „neuen“ urbanen Stadtraums und die Definition eines neuen Zentrumscharakters durch die Aufhebung der strikten Trennung zwischen 'Innen' und 'Außen'.
- Die Phase 1 beinhaltet Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, die sich an den Prämissen der kurzfristigen Realisierbarkeit sowie des vorgegebenen Kostenrahmens orientieren. Wesentliche Maßnahmen sind die Aufwertung der Entréesituation durch Neugestaltung des Platzes am Nahkauf, die Verbesserung der inneren Durchwegung durch Neuordnung der öffentlichen Rampen- und Treppenanlagen im östlichen Teil sowie die verbesserte Öffnung des EKZ zur Regerstraße bspw. durch Bau eines Fahrstuhls in einem der Durchgänge.

- Diese Phase 2 bringt umfangreiche Eingriffe in die Bau- und Nutzungsstruktur mit sich und wird durch die Erweiterung des Lebensmittelhandels in Form eines Vollversorgers bestimmt. Die Ergänzung von Wohn- und Büronutzungen in den Obergeschossen soll zusätzlich zur Stabilisierung beitragen.
- Die Phase 3 umfasst die Aufstockung und den Anbau der bestehenden Gebäude im Norden des EKZ sowie dem Neubau eines Gastro- und Einzelhandelsgebäudes an der östlichen Platzkante.
- Die Phase 4 beinhaltet die Weiterführung des Konzepts über den engeren Betrachtungsraum des EKZ auf die westlich und östlich gelegenen Baufelder Hotel und Parkpalette.
- Ein weiteres perspektivisches Ziel ist der Sprung in den Süden der Hindemithstraße und die Überbauung des Tankstellenareals.



Bewertung durch das Auswahlgremium

Das Konzept des Büros wird städtebaulich positiv gesehen, in der Umsetzung jedoch als zu radikal bewertet, da bis auf den Bürokomplex und vereinzelte Gebäuderiegel entlang der Regerstraße, die baulich angepasst werden müssen, konsequent Rückbau und Neubau stattfinden muss. Positiv fällt der innerstädtische Charme der Platzbildung ins Auge. Durch die Platzverschiebung und -vergrößerung erhält das Zentrum eine völlig neue Funktion und Qualität. Seine Adressbildung zur Hindemithstraße und die Konzentration des Einkaufszentrums im Westen werden ebenfalls positiv bewertet. Die vorgeschlagene Entwicklung wird bezogen auf die Anforderungen an die EigentümerInnen jedoch kritisch bewertet. Der radikale Rückbau und die damit verbundenen Kosten, Eingriffe und Planungen stehen in keinem Verhältnis zu ihren Möglichkeiten. Aus verkehrstechnischer Sicht sind keine gravierenden Probleme erkennbar. Der Vorschlag des Längsparkens erscheint nicht ideal. Auch die angedachten Haltestellen im Platzbereich werden in Frage gestellt. Aus Handelssicht ist die Proportionierung der Baukörper sinnvoll, da der Lerchenberg vorstädtisch wirkt städtebaulich jedoch überdimensional. Eine Verknüpfung des Hotels auf der heutigen Parkplatzfläche mit dem Einkaufszentrum ist nicht gegeben.

Ergebnis des Verfahrens Planungswerkstatt

Das Büro 'SYRA Schoyerer Architekten' konnte mit seinem Vorentwurf sowie dem Vorschlag eines schrittweise umsetzbaren Konzeptes zur zeitgemäßen Erweiterung sowie zur Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums das Verfahren für sich entscheiden.

Die Ergebnisse der 2. Planungswerkstatt, bzw. die Ideen für die Umgestaltung des Einkaufszentrums Lerchenberg, wurden im Rahmen einer anschließenden Informationsveranstaltung am 25. Februar 2016 präsentiert.

2. Weitere Vorgehensweise

Das Architekturbüro 'SYRA Schoyerer Architekten' wird zeitnah mit der Aufgabe beauftragt, ihre Vorentwürfe zu konkretisieren, zu ergänzen und ihre Umsetzung in sinnvolle bauliche Abschnitte aufzuteilen.

Im Rahmen des 'Bund-Länder-Programms Soziale Stadt' ist geplant, für das Antragsjahr 2017 500.000,00 Euro an Städtebaufördermitteln von Bund, Land und Stadt für Maßnahmen im öffentlichen Raum des Einkaufszentrums zu beantragen. Bei Bedarf können ab 2018 ggf. weitere Fördermittel beantragt werden.

3. Alternative

Die Gesamtmaßnahme 'Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg' wird aufgegeben. Die lokale Ökonomie bzw. das zentrale Stadtteilbereich in Mainz-Lerchenberg verbleibt in einem sanierungs- und aufwertungsbedürftigen Zustand.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

entfällt

5. Finanzielle Auswirkungen

entfällt